



Arbejdernes Andels-Boligforening

Vedligeholdelsesreglement

Gældende for Pramstedvej, Kong Kristoffersvej og Dronning Margrethes Vej



Denne vejledning er gældende fra
23/09/2023

Arbejdernes Andels-Boligforening, Varde – Pramstedvej, Kong Kristoffersvej og Dronning Margrethes Vej

Indledning

I henhold til nærværende vedligeholdelsesreglement har lejereren pligt til at vedligeholde det lejede indvendigt såvel som udvendigt i boperioden.

Dette reglement indeholder en række generelle oplysninger og vejledning til vedligeholdelsen i lejemålet.

Ved tvivl skal boligforeningen altid kontaktes. Kontaktoplysningerne findes nedenfor.

Arbejdernes Andels-Boligforening75 22 11 12

Tryk 1 for administrationen

Tryk 2 for driften.

Vagtordning **uden for** kontorets åbningstider, herunder aften/weekend mv., og kun i forbindelse med **nødvendigt** arbejde, der **ikke** kan vente til næste normale arbejdsdag, ringes der 75 22 11 12 – tryk herefter 0.



Indholdsfortegnelse

Indledning.....	1
1. Generelle bestemmelser	3
2. Indendørs Rengøring/vedligehold m.v.:	4
2.1 Overflader (vægge/lofter)	4
2.2 Klinker/fliser	4
2.3 Vindue indendørs og udluftning.....	4
2.4 Indvendige døre.....	5
2.5 Bordplader	5
2.6 Inventar	5
2.7 Hårde hvidevarer	5
2.8 Emhætte	5
2.8.1 Fedtfilter	5
2.9 Sanitet og armaturer	6
2.10 Røg- og brandalarmer.....	6
2.11 Gulve.....	6
3. Udendørs Rengøring/vedligehold m.v.:.....	6
3.1 Udvendige vinduer og døre	6
3.2.1 Nøgler	6
3.2 Garage/carporte, skure og kælder	6
3.2.1 Plankeværk og ydervægge.....	6
3.3 Have.....	6
4. Ved fraflytning:.....	7



1. Generelle bestemmelser

1.1 Vedligeholdelsesreglementet for Pramstedvej, Kong Kristoffersvej og Dr. Margrethes Vej

1.2 , Arbejdernes Andels-Boligforening, Varde, er udarbejdet i tilknytning til følgende referencer:

1.2.1 Vedtægter for Arbejdernes Andels-Boligforening, Varde.

1.2.2 Huslejekontrakten

1.2.3 a. Lov om leje af almene boliger

b. Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

c. Tillæg til Vejledning om drift af almene boliger m.v.

d. Bekendtgørelse om Vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger

e. Standard-vedligeholdelsesreglement Model A

f. Div. bekendtgørelser om udlejning af almene boliger

1.3 Reglementet med supplerende skrivelser og opslag er gældende for boligforeningens lejere. Vi forventer, at lejer i lejeperioden vedligeholder og rengør lejemålet som beskrevet i nedenstående fra nøglernes overdragelse.

1.4 Overtrædelse af politi- og sundhedsvedtægter er lejerens ansvar. Lejeren er pligtig at holde boligforeningen skadesløs herfor.

1.5 Med virkning fra den 23/9 2023 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

1.6 Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser, der træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

1.7 Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

1.8 Ved tvivl, henvises der altid til hjemmesiden, www.aabvarde.dk, hvor alle oplysninger kan findes. Oplysninger om bl.a. syn (herunder A- eller B-ordning), til- og fraflytning, råderet, klagevejledning m.v.



2. Indendørs rengøring/vedligehold m.v.:

Der henvises i øvrigt til brugsanvisningen for hvert enkelt produkt.

2.1 Overflader (vægge/lofter)

For at lejemålet skal fremstå vedligeholdet, vurderes det, at væggene typisk skal males hvert 5. år ca. Har man boet i sit lejemål i flere år, gælder de vedligeholdelsesbestemmelser, som er gældende frem til 23/9 2023.

Med virkning fra 23/9 2023 gælder det ved ny-indflytninger, at overflader er behandlet som følgende og skal vedligeholdes herefter:

Vægge på badeværelse

Vådrumsmaling, RAL 9010 (hvid), glans 25.

Vægge over køkkenbordplade (uden fliser)

Ral 9010 (hvid), glans 25.

Vægge i køkkenet

RAL 9010 (hvid), glans 10.

Øvrige vægge

RAL 9010 (hvid), glans 10.

Træværk

Males i en lys farve, palægrå eller RAL 9010 (hvid) glans 50

Stål

Radiatorer, rør mv. males i RAL 9010 (hvid) glans 50

2.2 Klinker/fliser

Klinker og fliser rengøres med almindeligt rengøringsmiddel egnet til den bestemte type klinker eller flise og blandes efter anvisningen på produktet.

2.3 Vinduer indendørs og udluftning

Den indvendige del af vinduet kræver reelt ingen pleje for at sikre holdbarheden. I de fleste rum vil vinduerne dog fra tid til anden have behov for, at der bliver fjernet fedt, snavs og røg fra karm og ramme. Rengøringen foretages med klud og mild sæbe.

De tilbageværende gamle trævinduer males af lejer ved behov.

Sørg for at lufte godt ud – lav gennemtræk i boligen 5-10 minutter flere gange dagligt. Lejer skal være ekstra omhyggelig med udluftningen på badeværelset og i køkkenet, når beboere har været i bad eller lavet mad.

Sørg altid for at bruge emhætten, når der laves mad. Tjek at udsugning og aftræk virker, som det skal.



Arbejdernes Andels-Boligforening, Varde – Pramstedvej, Kong Kristoffersvej og Dronning Margrethes Vej

Hold friskluftsventiler i vinduesrammer og vægge åbne, og se om aftrækskanaler og udsugningsventiler fungerer og er rene. Ventiler rengøres med en støvekost en gang i måneden og lemme tørres af på begge sider med en fugtig klud opvredet i opvaskemiddel en gang i året.

Husk at tørre vægge og gulv i baderum af med en skraber eller et håndklæde.

2.4 Indvendige døre

Dørplader aftørres med en fugtig klud.

2.5 Bordplader

Den daglige rengøring foretages ved aftørring med en ren klud, hårdt opvredet i lunkent vand. Tør efter med tør klud. Fedtpletter, som ikke kan fjernes på denne måde, aftørres med en klud, hårdt opvredet i vand tilsat et almindeligt mildt opvaskemiddel (maks 1 tsk./1 liter vand).

2.6 Inventar

Den daglige rengøring foretages ved aftørring med en klud, hårdt opvredet i vand tilsat et almindeligt mildt opvaskemiddel. (maks 1 tsk./1 liter vand). Vanskelige pletter kan forsøges fjernet med vand blandet op med eddike (1 del eddike til 2 dele vand evt. tilsættes lidt opvaskemiddel).

2.7 Hårde hvidevarer

Der indgår ikke hårde hvidevarer i lejemålet. Disse er således lejer egne og dermed lejers eget ansvar m.h.t. vedligeholdelse og rengøring.

2.8 Emhætte (er en del af lejemålet)

Emhættens overflade og kontrolenheder er følsomme over for ridser. Rengør overfladerne med en blød, fugtig klud, opvaskemiddel eller et mildt rengøringsmiddel til glas. Blødgør indtørret og fastgroet skidt med en fugtig klud. Skrab ikke!

Svampe, der kan ridse, rengøringsmidler, der kræver gnidning, rengøringsmidler, der indeholder sand, soda, syre eller klorin eller andre stærke materialer, er IKKE tilladt!

2.8.1 Fedtfilter

Rengøring af fedtfiltere: Ved normal brug (1-2 timer dagligt), skal fedtfiltere rengøres cirka 1 gang hver måned. Brug ikke alt for stærke, sure eller klorholdige rensmidler. Ved vask i opvaskemaskinen kan en let misfarvning af filterne forekomme. Dette har ingen indflydelse på fedtfilterets funktion og kræver derfor ikke udskiftning af fedtfilteret. Vask ikke meget snavsede fedtfiltere sammen med andet service. Anbring fedtfilterene i opvaskemaskinen liggende eller frit stående. Fedtfiltere bør ikke ligge for tæt i opvaskemaskinen.



2.9 Sanitet og armaturer

Den daglige rengøring af sanitet foretages med almindelige rengøringsmidler.
Rengøringsredskaber, som indeholder stærke slibemidler, må ikke anvendes.

2.10 Røg- og brandalarmer

Røg- og brandalarmer skal tjekkes jævnligt for at sikre, at de virker. Dette gøres mindst én gang om året.

Alarmen lever ikke evigt, husk derfor også at tjekke datomærkningen og rengør dem mindst én gang om året.

2.11 Gulve

Gulve rengøres med et egnet og mildt rengøringsmiddel, der er beregnet til gulvask.
Følg produktets anvisninger. Kluden skal være en hårdt opvreden klud.

3. Udendørs rengøring/vedligehold m.v.:

3.1 Udvendige vinduer og døre

Rengøring af glasset udføres med en blød børste og en skraber. Anvend mildt sæbevand eventuelt tilsat et afspændingsmiddel, der hindrer kalkpletter, eller et mildt rengøringsmiddel beregnet til glas/vinduer. Ved samme lejlighed rengøres vinduets udvendige aluminiumsramme, fals og bevægelige dele for spindelvæv osv. Dette skal gøres minimum 3-4 gange årligt.

3.1.1 Nøgler

Bortkomne nøgler og evt. omstilling af låse i forbindelse med tabet betales af lejer.

3.2 Garager/carporte, skure og kældre

skal holdes ryddelig og rengjort indvendigt.

Afdelingen har den udvendige vedligeholdelse.

3.2.1 Plankeværker og ydervægge

Plankeværk holdes fri for begroning og renholdes for alger mv., så det fremstår pænt og vedligeholdt.

Ydervægge skal holdes fri for al begroning, herunder også mos.

3.3 Have

Haven og terrassen skal holdes i pæn og vel vedligeholdt stand. Fliseareal skal holdes fri for græs mm. Beboeren foretager selv renholdelse af udendørs areal, der er i tilknytning til lejemålet, herunder fejning, grusning og snerydning af flisegange fra dør til postkassen.

Græs og beplantning i og omkring haven holdes af beboeren, der er pligtig til at sørge for, at haven fremtræder pæn og vel vedligeholdt efter normal standard. Græsset skal holdes i en max. højde på 8 cm.



Arbejdernes Andels-Boligforening, Varde – Pramstedvej, Kong Kristoffersvej og Dronning Margrethes Vej

Hækkehøjden må ikke overstige 180 cm – målt fra hækkens rod, og hækken skal hvert år klippes minimum én gang.

Hækkens bredde skal holdes mellem 30 og 60 cm. Fra kant af hækken til begroningens start skal der være fri jord i min. 30 cm. På hækkens side ud mod fællesarealer skal lejer også stå for vedligeholdelsen.

Lejerne skal sørge for beskæring af store træer og buske, så de ikke påvirker og skader murværket på husene. Fjernelse af træer og buske kan dog ikke pålægges de lejere, der allerede bor i afdelingen, men udelukkende ske på boligforeningens foranledning ved lejerskifte i det enkelte lejemål.

Lejer har pligt til at renholde fortovet ud for egen grund for ukrudt. Fjernelse/bekæmpelse af is og sne forestås af boligforeningen.

Såfremt lejeren ikke holder sin have i.h.t. ovenstående, vil boligforeningens personale sørge for vedligeholdelsen for lejers regning.

4. Ved fraflytning:

Ved fraflytning henvises der til AAB's tjekliste for rengøring, som kan findes på hjemmesiden.

Under menu – spørgsmål og svar – jeg skal flytte – har vi samlet de vigtigste ting – tryk på ordet "her".

I pjecen "Tak for denne gang" - fra side 9 forefindes der en tjekliste i forhold til rengøring.

Ved fraflytning kan det tillades, at beboeren medtager supplerende beplantning, som er plantet for egen regning, når planterne har en sådan størrelse, at de kan tåle omplantning. Ved opgravning af sådan beplantning skal bedet bringes i orden, så haven afleveres i ordentlig stand.

Er haven ikke i en sådan stand, at den kan afleveres til den nye beboer, vil den blive bragt i orden på foranledning af boligforeningen på den fraflyttede beboers regning.

